DROIT COMMERCIAL NOTARIAL

CAS PRATIQUE

LE BAIL PROFESSIONNEL

Monsieur Cerise et Monsieur Fraise viennent vous consulter préalablement à la conclusion d'un contrat de bail.
Ils vous indiquent les faits suivants :
Monsieur Cerise est propriétaire d'un local situé à Lyon, actuellement à usage d'habitation. Le locataire vient de donner congé et Monsieur Cerise ne souhaite pas maintenir cet usage en raison des nombreux travaux qu'il devrait engager pour ce faire.
Il vous indique qu'il s'est mis d'accord avec Monsieur Fraise pour lui louer les locaux en vu d'un usage professionnel, ce dernier devant réaliser à ses frais les travaux utiles à l'adaptation du local à son activité d'orthophoniste.

Monsieur Cerise vous précise que l'immeuble est soumis au régime de le copropriété et que le règlement de copropriété contient une clause d'habitation bourgeoise.

Vos clients vous demandent de répondre aux questions suivantes :

- quelles démarches doivent-ils effectuer avant de procéder à la régularisation de l'acte de bail ?
- Monsieur Fraise s'inquiète sur le point de savoir quels seront ses droits et obligations en cours de bail

1- <u>Deux questions vont se poser avant la régularisation du bail en l'espèce.</u>

En effet d'une part, l'on sait que le règlement de copropriété contient une clause d'habitation bourgeoise, selon laquelle en principe un lot ne peut servir qu'au logement, ou parfois à l'exercice d'une profession libérale, il convient ainsi en premier lieu de vérifier si M. Fraise va pouvoir exercer son activité d'orthophoniste dans le local sans violer cette clause.
De plus, une question se pose quant au changement d'affectation du lot appartenant à M. Cerise, il faut en effet savoir s'il est possible et dans quelles conditions.

- **<u>Sur la clause d'habitation bourgeoise simple :</u>**

Par principe une telle clause est rédigée dans le but d'assurer la tranquillité des différents propriétaires de la copropriété. Elle interdit donc toute activité commerciale, industrielle ou artisanale à ses occupants. Néanmoins elle permet souvent l'exercice d'une profession libérale, présumée ne pas causer plus d'inconvénients que l'habitation. Cette possibilité d'exercer une profession semble dépendre d'une obligation incontournable d'avoir une nature véritablement libérale dans cette activité professionnelle.

Ainsi il a pu être considéré par la jurisprudence[1]que l'activité de médecin dans un cabinet de relaxation était libérale, alors que celle de dentiste prothésiste ne l'était pas car elle comportait également un caractère artisanal[2].

Il n'existe donc pas de solution toute faite. Concrètement, il faut interpréter la clause d'habitation bourgeoise pour savoir quelles activités ne génèrent pas les inconvénients que la copropriété a voulu éviter.

En l'espèce, l'on ne sait pas précisément dans quel but a été rédigé cette clause, l'on présume donc qu'elle l'a été dans le but originaire de s'assurer une tranquillité normale.
Et au regard des diverses jurisprudences l'on peut considérer que l'activité d'orthophoniste, libérale sans nul doute, n'est pas une activité entraînant énormément de bruit ou de désagrégement qui pourraient perturber les autres copropriétaires.
A priori donc, et sauf contestation unanime des copropriétaires, M. Fraise doit pouvoir exercer son activité d'orthophoniste, malgré la présence d'une clause d'habitation bourgeoise.

- **Sur le changement d'affectation :**

Le local de M. Cerise est actuellement à usage d'habitation, et il doit être modifié en local à usage professionnel afin que M. Fraise puisse exercer son activité d'orthophoniste. Ceci est parfaitement possible mais doit répondre à certaines conditions.

Jusqu'en 1986, un tel changement d'affectation nécessitait une autorisation unanime des copropriétaires.
Mais depuis trois arrêts de la Cour de Cassation[3], il convient de distinguer selon que l'affectation souhaitée pour le lot est conforme ou non à la destination de l'entier immeuble. (Si l'on ne retrouve pas une telle conformité, des sanctions sont prévues.)
D'une part l'on ne peut apporter à son lot une affectation contraire à la destination générale de l'immeuble, sauf à obtenir l'agrément unanime des copropriétaires. C'est le cas notamment de l'utilisation professionnelle d'un local situé dans un immeuble à usage d'habitation.
En revanche le propriétaire du lot peut modifier son affectation sans aucun agrément ni autorisation dés lors que cette affectation nouvelle n'est pas contraire à la destination générale de l'immeuble. Mais cette liberté apparemment sans autre limite comporte deux conditions, posées par la Cour de Cassation[4] : le changement d'affectation ne doit porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni aux restrictions prévues par le règlement de copropriété.
Par exemple, une clause d'habitation bourgeoise a rendu impossible la transformation d'un cellier en laboratoire (l'on peut présumer que c'est parce que

[1] CA Paris 20 novembre 1979.
[2] CA Paris 10 décembre 1966.
[3] Civil 3ème 10 décembre 1986.
[4] Civil 3ème 22 jullet 1987.

l'activité réalisée dans un laboratoire s'apparent plus à une activité artisanale que libérale)[5].
En revanche, la jurisprudence a rendu impossible la transformation d'appartements en bureau, afin d'ouvrir une agence de voyage, dans un immeuble à usage d'habitation, était tout à fait possible[6].

En l'espèce la destination du lot de M. Cerise est d'habitation. Deux points de vue peuvent donc s'opposer :

- soit l'on considère, contrairement à ce qui a été soutenu dans la question précédente, que la clause d'habitation bourgeoise ne permet pas l'installation d'un orthophoniste, ainsi la modification de l'affectation du lot à louer est contraire à la destination générale de l'immeuble, et est donc interdite, à moins que M. Cerise n'obtienne l'accord unanime des copropriétaires pour faire le changement de destination.
- Soit l'on considère que la clause d'habitation bourgeoise permet l'installation d'un orthophoniste, et le changement d'affectation voulu par M. Cerise n'éatnt pas contraire à la destination générale de l'immeuble, ce dernier pourra modifier l'affectation d'habitation en affectation professionnelle sans aucune autorisation.

  Au regard des différentes jurisprudences susmentionnées, l'on peut considérer que le règlement de copropriété permet ce changement d'affectation, néanmoins il faudra préciser que toutes les activités professionnelles ne seront pas tolérées, et que la destination professionnelle du local de M. Cerise devra toujours être interprétée au regard de la clause d'habitation bourgeoise. Par conséquent ce changement ne permettra l'installation uniquement de professionnels libéraux, et non de commerçants ou d'artisans.

Quant aux formalités purement administratives, ce n'est que dans le cas d'un changement d'affectation entièrement incompatible avec la destination de l'entier immeuble prévue par le règlement de copropriété qu'il faudra demander et obtenir **un permis de construire.**
En l'espèce, la clause d'habitation bourgeoise permettant l'exercice d'une profession libérale, le changement d'affectation du lot de M. Cerise ne sera donc pas incompatible avec la destination de l'entier immeuble, néanmoins il est précisé que des travaux doivent être effectués pour permettre ce changement d'affectation, un permis de construire devra donc être obtenu.

Enfin, il faut savoir que le preneur doit s'assurer de **pouvoir installer une enseigne ou une plaque professionnelle.** En effet, bien que le règlement de copropriété ne puisse pas empêcher une telle installation, il peut en fixer les caractéristiques, principalement esthétiques, et en déterminer les lieux d'apposition. D'ailleurs, si le règlement de copropriété ne prévoit pas expressément le droit d'installer des enseignes ou plaques professionnelles, le professionnel doit demander préalablement à l'AG des copropriétaires de l'y autoriser à la majorité des voies. Ce n'est qu'en cas de refus injustifié qu'il pourra,

---

[5] Civil 3ème 18 juillet 1979.
[6] CA Versailles 24 septembre 1992.

dans les deux mois suivant la notification de la décision de refus, saisir le TGI d'une demande d'autorisation judiciaire pour poser sa plaque.
En l'espèce l'on ne connaît pas le contenu du règlement de copropriété, et c'est en fonction de celui-ci que M. Fraise saura s'il lui faut l'autorisation des copropriétaires ou non.

2- <u>Quant aux droits et obligations de M. Fraise lors de l'application du bail :</u>

- **<u>Sur le droit de circuler dans la copropriété :</u>**

L'on sait qu'en principe une clause d'habitation bourgeoise est là pour assurer
La tranquillité des copropriétaires, et éviter notamment une circulation importante de clientèle.
Néanmoins, une fois qu'il est acquis que l'activité professionnelle est autorisée dans l'immeuble, le règlement de copropriété ne peut en restreindre l'exercice.
En l'espèce, si l'on considère toujours que M. Fraise peut exercer son activité d'orthophoniste dans le local loué, il ne pourra pas se voir reprocher par les copropriétaires la circulation de ses clients.

- **<u>Sur le droit de s'étendre professionnellement :</u>**

Dés lors que le règlement de copropriété autorise, selon la Cour de Cassation[7], une activité professionnelle libérale, il ne peut imposer l'exploitation d'une activité déterminée.
Ainsi une clause de spécialisation serait illicite. **Le professionnel locataire peut donc très bien se développer par des activités connexes ou complémentaires, ou même exercer dans le local une ou plusieurs activités différentes de celle prévue au bail, dés lors que ces activités nouvelles sont compatibles avec la destination de l'immeuble.**
En l'affaire donc M. Fraise aura le droit d'étendre son activité d'orthophoniste par l'un des ces moyens, du moment que ces extensions s'atteleront à respecter elles-mêmes la clause d'habitation bourgeoise.

[7] Civil 3ème 22 juillet 1987.